

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Riddaren 8 i stadsdelen Östermalm i Stockholm Dp 2020-05832

Innehåll

| | |
|--|-----------|
| Innehåll | 1 |
| Sammanfattning | 2 |
| Bakgrund | 3 |
| Synpunkter inkomna under granskning..... | 3 |
| Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts | 10 |
| Stadsbyggnadskontorets ställningstagande | 10 |
| Östermalms Saluhall | 10 |
| Sedumtak | 11 |
| Användning | 11 |
| Boendekvalitet och olägenheter | 12 |
| Gårdshusets byggnadsvolym | 13 |
| Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande | 15 |

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus med bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta det befintliga gathusets byggnad samt jämte bostadsanvändning medge pågående planstridig kontorsanvändning. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer att gathusets kulturhistoriska värden bevaras.

Planförslaget innehåller cirka tio bostäder som avses upplåtas med hyresrätt. Marken ägs av MEAS fastigheter.

Planförslaget skickades ut för granskning under perioden 24 augusti till 20 september 2022. Under granskningen har 17 yttranden inkommit. Flertalet remissinstanser har ingen erinran mot planförslaget men framför synpunkter i sak, framför allt vad gäller upplysningar inför senare skeden. Hyresgästföreningen Östermalm avstyrker förslaget. De synpunkter som framförs av remissinstanser och sakägare gäller främst gårdshusets volym och utbredning, skuggning och dagsljusförhållanden både för befintliga och nya bostäder samt att föreslaget centrumändamål kan leda till störningar för boende. Man anser också att det är olämpligt att tillåta kontor i hela gathuset och därmed ge planstöd till pågående planstridig kontorsanvändning.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förhållandena gällande tillgången till sol- och dagsljus samt risken för störningar är acceptabla med tanke på områdets centrala läge i Stockholms innerstad. Kontoret anser också att det är lämpligt att tillåta kontorsändamål i gathuset samt att gårdshuset genom sin utformning är väl anpassat till platsens förutsättningar och den omgivande bebyggelsen.

Inkomna synpunkter under granskningen föranleder en förändring av planförslaget. Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser som reglerar omfattningen av takkupor i syfte att begränsa volymens utbredning. Kontoret anser att denna komplettering utgör en mindre ändring av ringa art och ett förtydligande av redan framtagna lösningar. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan antas.

Bakgrund

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus med bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet inom fastigheten Riddaren 8. Förslaget ansluter därmed till en tradition där stenstadskvarteret består av gathus och gårdshus. Enligt den rådande principen underordnar sig gårdshuset gathuset genom en lägre byggnadshöjd. Gårdshusets fasader knyter an till gathusets putskaraktär men utförs mindre dekorativa. Taket utförs varierat, uppbrutet och mörkt i syfte att ansluta till stenstadens taklandskap.

I gårdshusets nedre våningar möjliggörs kommersiell användning och gården gestaltas för att erbjuda en attraktiv mötesplats. Med en förfinad markbehandling och grönska kan gården komma att utgöra ett litet komplement till stadens offentliga rum.

Planen syftar även till att bekräfta det befintliga gathusets byggnad samt jämte bostadanvändning medge pågående planstridig kontorsanvändning. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer att gathusets kulturhistoriska värden bevaras.

Granskning

Aktuell detaljplan skickades ut för granskning under perioden 24 augusti – 20 september 2022. Information skickades ut enligt sändlista till remissinstanser, berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen samt andra intressenter som under samrådet skriftligen framfört synpunkter. Övriga informerades genom anslag på stadens digitala anslagstavla 2022-08-24. Planförslaget visades i Tekniska Nämndhuset samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner.

Synpunkter inkomna under granskning

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under granskningen. Yttrandena i sin helhet finns att ta del av i planakten.

Remissinstanser

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget.

Storstockholms brandförsvär

Storstockholms brandförsvär har tidigare yttrat sig i samrådskedet (2021-11-16) och har inget att erinra mot planförslaget.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i ärendet.

Trafikförvaltningen, Region Stockholm

Region Stockholm, trafikförvaltningen vill poängtera vikten av att exploatören följer de föreskrifter som finns eftersom fastigheten är placerad i närheten av tunnelbanans tunnlar (cirka 35 meter). Exploatören behöver i god tid innan byggnationerna påbörjas fylla i "Blankett för anmälan av aktiviteter som påverkar kollektivtrafiken" och sedan skicka in den till trafikförvaltningen.

Innan arbeten påbörjas ska samordning ha skett med trafikförvaltningens utsedda produktionssamordnare och överenskommelser träffats gällande omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. SL:s föreskrifter ska följas. Alla kostnader som uppstår för trafikförvaltningen på grund av intrånget ska bäras av exploatören.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun har inga synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på planförslaget. De miljö- och hälsofrågor som nämnden har haft synpunkter på har utretts och redovisats i planhandlingarna i tillräcklig utsträckning. Planhandlingarna har efter samrådet kompletterats med en undersökning av förekomsten av klorerade lösningsmedel.

Kulturförvaltningen – Stadsmuseet

Stadsmuseet har inga synpunkter rörande granskning av föreslagen detaljplan.

Fastighetskontoret

Planförslaget innebär att ett nytt gårdshus uppförs på fastigheten Riddaren 8, som ligger granne med Östermalmshallen. I planprojektet har en bullerutredning genomförts. I bullerutredningen uppmäts nivåer på 41-42 dBA vid mätplatsen, som inkluderar bakgrundsljud från trafik och buller från fläktar på taket till Östermalmshallen. Enligt utredningen bedöms bullernivåerna vid de nya planerade bostäderna inte överstiga de nivåer som idag når de befintliga bostäderna på gården. Detta på grund av att den nya byggnaden enligt utredningen är utformad så att en tyst sida som vetter bort mot Östermalmshallen uppnås. Om det finns en tyst sida så kan högre ljudnivåer tillåtas på de icke-tysta sidorna enligt Boverkets regelverk. Därför bedöms det enligt

utredningen även finnas höjd för något högre bullernivåer än de uppmätta.

Vid mättillfällena våren 2021 så var det fortfarande pandemi med tillhörande restriktioner och Östermalmshallen hade inte samma besöksstryck, verksamhet och öppettider som normalt. I bullerutredningen anges att fasadisolering med mera ska göras utifrån uppmätta värden. Mätningar som återspeglar en normal respektive högintensiv nivå på ventilationssystemet bör utföras och dessa mätningar användas när fasadisolering med mera ska beräknas. Syftet med detta är att Östermalmshallen, som är en av stadens högst klassade kulturbyggnader och som har renoverats med stor investering av staden, ska kunna fortsätta sin verksamhet. Fastighetskontoret är gärna behjälpliga i det arbetet vad gäller lämpliga mättillfällen. Det bör också undersökas och säkerställas att en tyst sida uppnås utifrån fläktarnas placering på taket.

Det är positivt att en dagvattenutredning har genomförts och inkluderar hänsyn till Östermalmshallens kulturhistoriska värde, det behöver även säkerställas i genomförandet.

SVOA Vattensektionen

SVOA framför liksom tidigare att det vore det önskvärt att även den nya gårdsbyggnaden utformas med sedumtak. I övrigt har SVOA inget att erinra.

SVOA Avfallssektionen

SVOA har inget att erinra gällande avfallshantering men framför följande upplysningar:

- Stockholm Vatten och Avfall ser positivt på att ett miljöhus uppförs i samband med tillbyggnationen.
- All insamling av förpackningar ska, (enligt nya förordningen SFS 2022:1274), ske fastighetsnära år 2027 därav bör det planeras och möjliggöras för källsortering av förpackningar i fastigheten.
- År 2023 blir det obligatoriskt för hushåll att sortera ut matavfall varför detta ska inrymmas i miljöhuset.
- Transportvägen från miljöhuset till sopbilens angöringsplats ska vara hårdgjord och plan, lutning bör inte överstiga 1:20.
- Avståndet mellan hämtfordon och miljöhuset ska vara så kort som möjlig. 10 m rekommenderas. I befintlig planbeskrivning framkommer att dragvägen är 49,2 meter. För kännedom tecknas inga nya abonnemang med Stockholm Vatten och Avfall där dragvägen överstiger 50 meter.

- Dörrbredd 110 cm ytterkarm för kärthantering. Om grovavfall samlas in i rummet bör dörrbredden vid ytterkarm vara 120 cm.
- Arbetsutrymme för hämtpersonal framför avfallsbehållare bör vara minst 1,5 m. Fullständiga mått och övriga riktlinjer för kärlhämtning framgår av stadens *riktlinjer Projektera och bygg för god avfallsplanering*.

Skanova (Telia Company) AB

Skanova (Telia Company) AB har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av planförslaget.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Östermalm avstyrker förslaget och framför följande synpunkter:

Angående tillskott av hyresbostäder

Hyresgästföreningen har en positiv inställning till att nya bostäder med hyresrätt tillkommer för bostadssökanden som erhåller tillsvidare-kontrakt och bibehållen besittningsrätt.

Remissärendets detaljplan har två syften:

- Att möjliggöra uppförandet av ett gårdshus
- Att bekräfta planstridig bebyggelse

Hyresgästföreningen Östermalm ifrågasätter detaljplanens syfte att möjliggöra uppförandet av ett bostadshus med 9-10 bostäder på fastighetens innergård. Gårdshuset beräknas omfatta 1500 kvm varav 600 kvm planeras för bostäder och 660 kvm planeras för kommersiellt ändamål. Det betyder en mindre andel bostäder som är små till ytan och en större yta avsedd för lokaler för kommersiella ändamål. I den nu gällande detaljplanen från 1978 medges byggrätt för uppförande av gårdshus med 4 våningar och avser bostäder. Hyresgästföreningen Östermalm skulle vilja se prioritering av bostäder men inte kommersiella lokaler.

Uppförandet av en gårdsbyggnad som ska inhysa kommersiella lokaler på en större yta och endast ett fåtal bostäder, ger ett ytterst begränsat bidrag till att öka utbudet av hyresbostäder. Med tanke på dagsljusets betydelse för välmåendet har den planerade förtätningen tveksamt värde för boende i det planerade gårdshuset, eftersom dagsljuset blir begränsat.

Riskerna med ett uppförande av en ny byggnad på en innergård är inte tillräckligt klarlagda vad det gäller markföreningarna. För

bostadshus bör det krävas garantier att de boende inte utsätts för hälsorisker.

Hyresgästföreningen Östermalm anser att när det gäller bostäder där både vuxna och barn tillbringar en stor del av sitt liv, bör planen vara tillräckligt väl underbyggd för att kunna garantera markanvändningens säkerhet i fråga om gifter i jorden och i vattnet.

Hyresgästföreningen Östermalm stödjer inte en bekräftelse av planstridig bebyggelse i gatuhuset eftersom det skulle bekräfta den smygkontorisering som ägt rum på bekostnad av bostäder.

Inte heller i granskningsfasen gör detaljplanen det troligt att syftet med att uppföra ett gårdshus primärt handlar om att skapa bostäder för bostadssökande som erhåller tillsvidare-kontrakt.

Hyresgästföreningen Östermalm avstyrker därför densamma.

Svenska kraftnät

Svenska Kraftnät har i samrådsskedet framhållit synpunkter och har inget ytterligare att erinra.

Ellevio

Ellevio har inget att erinra mot planförslaget.

Stockholm Exergi

Stockholm Exergi har ingen erinran mot planförslaget gällande vare sig fjärrvärme/fjärrkyla distribution eller undermarksanläggningar.

Stockholm Exergi har inga ledningar inom aktuell fastighet men kan erbjuda både fjärrvärme och fjärrkyla.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

Bostadsrättsförening genom juridiskt ombud

På uppdrag av boende samt fastighetsägare, nedan "Grannar" inkommer jag med deras samstämmiga yttrande över granskningshandlingarna.

Grannarna hänvisar även till vad de tidigare framfört i samrådsyttrande daterat 2021-11-21. I tillägg därtill önskar de göra följande tillägg.

1. Planens syfte, startbesked samt den konstaterade olagliga smygkontoriseringen

Av Stadsbyggnadsnämndens beslut 2020-10-15 framgår att nämnden beslutar att ge kontoret i uppdrag att påbörja planarbete i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande.

Av Start PM 2020-09-08 framgår att "[d]etaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet att ett bostadshus inom fastigheten Riddaren 8. Planen syftar även till att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse. Ett vidare syfte är att införa skydds- och varsamhetsbestämmelser som säkerställer den befintliga gatubyggnadens kulturhistoriska värden."

Av förvaltningens redovisning av plansamrådet och ställningstagande inför granskning, tjänsteskrivelse 2022-03-30, skriver förvaltningen att planens syfte nu "är att bekräfta det befintliga gathusets byggnad samt jämte bostadsanvändning medge pågående planstridig kontorsanvändning."

Således har förvaltningen gjort ett eget tillägg till det av Stadsbyggnadsnämnden beslutade start PM;et med att syftet även är att "medge planstridig kontorsanvändning". Vidare framgår på sid 5 att "[b]ottenvåningen rymmer kommersiella lokaler, *hela gathuset smygkontoriserades på 1980-talet och inrymmer idag inga bostäder*"[egen kursivering].

Denna smygkontorisering avser planförslaget således nu att legaliseras genom att tillåta den under 1980-talet genomförda smygkontoriseringen.

Den sk. planstridiga kontorsanvändningen är således inte bara planstridig den är dessutom olovlig då den saknar bygglov och inte heller kan få bygglov då användningen på fastigheten ska vara bostäder.

Vi kan konstatera att det länge har varit en uttalad policy hos staden att inte legalisera sk. "svartbyggen" genom planändringar eller bygglov i efterhand. Vi invänder därför mot en åtgärd som nu istället söker motivera gårdsbyggnaden med ett behov av nya bostäder när den nya detaljplanen istället legaliserar en pågående olovlighet.

Det får anses betydelsefullt att gathusets smygkontorisering uppmärksammas då fastighetens idag gällande detaljplan redan möjliggör ett gårdshus med bostadsanvändning. Sammantaget med gathusets BTA möjliggör den gällande detaljplanen fler bostäder än den föreslagna detaljplanen som resulterar att fastighetens BTA för bostadsanvändning faktiskt minskas, helt i motsats till detaljplanens syfte som är att tillskapa bostäder.

Den nu föreslagna planändringen innebär att en olovlig smygkontorisering legaliseras på bekostnad av bostäder i

innerstaden. Staden kan fortfarande, i enlighet med PBL's övergångsbestämmelser (SFS 1989:1049), ingripa mot smygkontorisering i de fall preskription inte inträtt innan 1979-12-31 med hänvisning till 11 kap 20 § PBL. Om smygkontoriseringen således skett, som uppgetts, under 1980-talet torde inte preskription ha inträtt för gathusets överträdelse.

Det vore direkt olämpligt att genom en planändring genomföra en förtätning av stadens kvarvarande gårdsutrymmen som är väsentliga för att skapa boendekvalitéer i den täta staden för att legalisera otillåtna kontoriseringar.

Det framgår av vidare av Hyresgästföreningens samrådsyttrande att gårdshuset endast möjliggör en mindre del bostadsanvändning vilket inte heller är förenligt med start PM:et som avsåg att möjliggöra ett bostadshus på gården. Nu har planen ändrats till att möjliggöra ytterligare kontorslokaler i gårdshuset och att legalisera den olagliga smygkontoriseringen genomförd på 1980-talet.

Förslaget avser att möjliggöra centrumändamål och kontor i stora delar av gårdshuset, där i planbestämmelsen tillåtna verksamheter riskerar att medföra att bullernivåerna på innergården avsevärt ökar, vilket är mycket olämpligt med hänvisning till att bostäderna i Riddaren 14's gathus har en sida vänd mot den mycket smala och bullriga Humlegårdsgatan och är därför beroende av att ytterligare buller inte tillförs gårdsrummet. Närheten till saluhallen med den nu omfattande gatuserveringen har skapat en ny sorts störning där gatulivet innebär höga röster och bullrande restaurangaktiviteter som nu riskerar att ledas in till de nya verksamheterna på Riddaren 8.

Vi vill hänvisa till Stadsdelsnämndens yttrande som påtalar den negativa påverkan på dagljusförhållandena i befintliga bostäder. Vi hänvisar även till Skönhetsrådets yttrande där man hänvisar till de viktigaste regleringarna från Lindhagenplanen 1866 samt byggnadsstadgan 1874 vars relation mellan gatubredd och byggnadshöjd och för hur stor del av en fastighet som får bebyggas. Dessa innebär för Riddaren 8 att en tredjedel av fastigheten ska lämnas som obebyggd gård och där gårdshuset kan byggas som halvhus eller som hel byggnad men då en våning lägre än gathuset. Härmed anser Rådet att den befintliga planen bättre motsvarar intentionerna bakom stadens grundläggande struktur än nu förslaget gårdshus. Rådet anser vidare det föreslagna gårdshuset som en överexploatering, att kontoriseringen bör avvecklas och byggnaden återfår sin bostadsfunktion.

2. Planbestämmelser

Planens bestämmelser lämnar i avsaknad av en bestämmelse om takvinkel och byggnadshöjd samt våningsantal, utrymme för att hela byggnadsvolymen uppförs upp till nockhöjd med en tillförd indragning som tillgodoser takfotens krav. Tillämpade planbestämmelser är olämpliga och skapar onödigt tolkningsutrymme och uppfattas ha utgått från att principskisser och ritningsförslag tillämpas och är bindande.

Planbestämmelserna begränsar därför inte byggnadens volym på ett lämpligt sätt med hänvisning till närheten till omkringliggande bebyggelse och berörda grannar och bör därför ses över.

Övriga

Privatperson

Bygg huset omedelbart! Både här samt på andra i innergårdar där det har rivits genom åren i innerstaden. Det behövs bostäder akut i Stockholm! Fantastiskt projekt.

Synpunkter inkomna under samråd och granskning som ej tillgodosetts

- Att den tillkommande volymen läggs i den befintliga byggrättens läge där den maximalt upptar fyra våningar.
- Att gårdshuset inte byggs.
- Att kontorsändamål inte tillåts i befintligt gathus.
- Att den nya byggnadens höjd och volym minskas.
- Att också den nya gårdsbyggnaden utformas med sedumtak.
- Att hyresgästers rätt till ersättning för hyresgäster för störningar/olägenheter garanteras av byggherre eller staden.
- Att innergården fortsatt ska kunna användas för parkering och leveranser till Saluhallen.
- Att parkeringsnormen för bil inte uppnås.
- Att planförslaget ytterligare ökar trafiken på Majorsgatan om inga förändringar görs av trafikplaneringen.
- Förslag att Stockholm Stad förlänger/utökar sträckan för gångata på Humlegårdsgatan och endast tillåter behörig trafik till fastigheterna på Majorsgatan samt inför begränsade tider för varutransporter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Östermalms Saluhall

Stadsbyggnadskontoret anser att de underlag som har tagits fram angående buller och dagvatten i förhållande till Östermalms Saluhall är tillräckliga.

Bullerutredningen och planbeskrivningen kompletterades inför granskningen med förtydligande angående bullernivåer från saluhallens ventilationsanläggningar.

Beträffande leveranser till Östermalms Saluhall finns enligt uppgift från fastighetsägare inga avtal. Det bedöms heller inte kunna åligga privata fastighetsägare att säkerställa leveranser till verksamheten.

Sedumtak

Gällande önskemål om sedumtak på det nya gårdshuset, motiveras föreslagna bestämmelser om plåttak med att planområdet ligger i ett område med mycket höga kulturhistoriska värden och att det är av stor vikt att den nya byggnaden ansluter till omgivande bebyggelse. I syfte att ansluta till stenstadens taklandskap reglerar detaljplanen därför att gårdshusets takyta ska utföras i plåt i mörk kulör.

Användning

Angående tillåten kontorsanvändning i gathuset konstaterar stadsbyggnadskontoret att gällande detaljplan PL7729 anger bostadsändamål men tillåter affärs- eller kontorsanvändning i byggnadens bottenvåning, samt att kontor och verksamheter är vanligt förekommande i närområdet. Användningen bedöms heller inte skada områdets kulturhistoriska värden.

Gathusets huvudanvändning föreslås fortsatt vara bostäder och stadsbyggnadskontoret menar att denna dubbelanvändning kan accepteras då den befintliga kontorsverksamheten kan fortsätta samtidigt som bostadsanvändningen bibehålls. Detaljplanen medger således en flexibilitet över tid.

Sakägare påpekar i ett yttrande att formuleringen gällande nuvarande planstridighet har ändrats: från ”att bekräfta befintlig planstridig bebyggelse” i Start-PM till ”att bekräfta det befintliga gathusets byggnad samt jämte bostadsanvändning medge pågående planstridig kontorsanvändning” i tjänsteutlåtande inför granskning. Den ändrade formuleringen är avsedd som ett förtydligande. I Start-PM framgår att den nu gällande planen, som tillkom senare än byggnaden, innebär att gatuhuset inom Riddaren 8 inte helt rymms inom byggrätten. Det framgår vidare att nuvarande kontorsanvändning inte är förenlig med gällande detaljplan. Begreppet ”bebyggelse” avser både byggnadens utbredning och användning, vilket förtydligats i den reviderade formuleringen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i påpekandet att det från och med 1 januari 1990 inte finns någon preskriptionstid om någon ”olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål” (11 kap. 20 § PBL).

I 11 kap. 20 § PBL anges dock också att byggnadsnämnden får förelägga om rättelse vid överträdelser av PBL – inte ska. Det finns därför ett bedömningsutrymme där nämnden kan välja att inte förelägga om rättelse. Nämnden måste naturligtvis ha skäl för detta – och ett sådant skäl kan vara att planläggning för att bekräfta det pågående planstridiga pågår och att det därför framstår som sannolikt att det finns förutsättningar för att ge lov i efterhand (se t.ex. MÖD 2012:52). Att planlägga för att bekräfta befintliga förhållanden får också anses ligga inom kommunens rådgivning och ansvar enligt 1 kap. 2 § PBL.

Eftersom gathuset varit kontor under lång tid, anser Stadsbyggnadskontoret att förslaget inte i sig bidrar till en kontorisering av centrala staden och att de nya lägenheterna i gårdshuset innebär ett tillskott av bostäder. Inför granskningen har planens användningsbestämmelser justerats för att möjliggöra fler bostäder, genom att bostadsändamål även tillåts i gårdshusets bottenvåning.

Upplåtelseformen för tillkommande lägenheter regleras inte i detaljplanen.

Boendekvalitet och olägenheter

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ett nytt gårdshus med verksamheter påverkar befintliga bostäder. Med tanke på områdets läge i centrala Stockholm menar kontoret dock att påverkan inte är så stor att den innebär en betydande olägenhet i lagens mening. Verksamheter som kan komma i fråga i gårdshuset ska också prövas i senare processer och måste förhålla sig till gällande bullerregler.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att dagsljusförhållandena för föreslagna bostäder motsvarar de som gäller för flera befintliga bostäder i kvarteret och stenstaden i stort.

Stadsbyggnadskontoret anser att de underlag som har tagits fram angående buller, skuggning och ljustillgång för omkringliggande befintliga byggnader är tillräckliga. De datum och tidpunkter för vilka skuggsituationen i kvarteret redovisas är enligt praxis.

Kontoret konstaterar liksom i samrådsredogörelsen att genomförda sol- och dagsljusstudier visar att den föreslagna byggnaden skulle

innebära en liten förändring med avseende på direkt soltillgång samt diffust dagsljus för befintligt gathus på Riddaren 8 och angränsande fastighet Riddaren 14. För den angränsande fastigheten Riddaren 16 är tillgången till direkt sol i stort sett oförändrad medan dagsljusstillgången försämras något. För Riddaren 16 kan nybyggnationen resultera i en stark ökning av antalet rum med en dagsljusfaktor lägre än 1,0 %.

Enligt Plan- och bygglagen (2 kap. 9 § PBL) får planläggning av mark, lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Förhållanden som ska beaktas är exempelvis olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet ska hänsyn även tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån måste således vara högre i vissa fall. I Boverkets byggregler anges att rum där människor vistas mer än tillfälligt ska utformas och orienteras så att god tillgång till direkt ljus är möjlig. Av Boverkets allmänna råd till denna bestämmelse framgår att standarden är uppfylld om den beräknade dagsljusfaktorn uppgår till cirka en procent.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att Boverkets allmänna råd är att se som en rekommendation, det vill säga vägledande men inte bindande. Kontoret bedömer att dagsljusförhållandena motsvarar den som gäller för flera befintliga bostäder i kvarteret och stenstaden i stort. Reglering om att fasaden ska vara ljus görs för att ge förutsättningar att skapa goda ljusförhållanden i omgivande bostäder.

Gårdshusets byggnadsvolym

En grundläggande förutsättning för detaljplanen är att den nya bebyggelsen ska ansluta till och inordna sig i den omgivande bebyggelsestrukturen: stenstadskvarter med mer representativa gathus och underordnade gårdshus. Stadsbyggnadskontoret bedömer att denna anpassning och inordning i plankartan säkerställs dels genom att gårdshusets högst tillåtnanockhöjd är lägre än gathuset och dels genom utformningsbestämmelser för det planerade gårdshusets fasader och tak.

Detaljplanens reglering av högsta tillåtnanockhöjd och takfotshöjd kompletteras inför antagandet med utformningsbestämmelser som

reglerar omfattningen av takkupor i syfte att begränsa volymens utbredning.

Markföroreningar

Undersökning av markföroreningar har utförts genom analyser på jordprover i två provpunkter. I en av punkterna påträffades Polycykliska aromatiska kolväten (PAH), kvicksilver och bly i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning men under Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. I den andra provpunkten påträffades inga halter över riktvärdena.

Det har tidigare funnits en kemtvätt i planens närområde och i samrådet inkom synpunkter från Länsstyrelsen och Miljö- och hälsoskyddsnämnden att föroreningssituationen behövde utredas vidare. Vid kemtvättar handlar det om att undersöka föroreningar av klorerade alifater och dess nedbrytningsprodukter. Inför granskningen genomfördes provtagning av flyktiga ämnen i porluft och inomhusluft. I samband med undersökningen utfördes porgasmätning på platsen för den nya byggnaden samt passiv provtagning av inomhusluft i källaren på det befintliga gathuset. Resultatet av utförda provtagningar har inte påvisat några halter av flyktiga ämnen i inomhusluften eller porluft som överskrider bedömningsgrunder.

Länsstyrelsen har i granskningen inga synpunkter på planförslaget och Miljö- och hälsoskyddsnämnden anger i sitt granskningsyttrande att de miljö- och hälsofrågor som man haft synpunkter på har utretts och redovisats i planhandlingarna i tillräcklig utsträckning. Stadsbyggnadskontoret anser därmed att förhållandena gällande markföroreningar är tillräckligt utredda.

Trafik och parkering

Gällande oro om ökad trafik på grund av nya verksamheter, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslagets avsaknad av parkeringsplatser innebär att motortrafiken inte kommer att öka jämfört med dagens situation med parkeringsplatser på gården. Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter gällande trafik på Majorsgatan och konstaterar att det inte är en fråga som hanteras inom ramen för planarbetet.

Gällande synpunkt om att det är problematiskt att befintliga parkeringsplatser på gården tas bort, menar Stadsbyggnadskontoret att dessa vid behov kan ersättas med förhyrning av parkeringsplatser i närområdet. Gården är inte heller enligt gällande detaljplan avsedd för parkering utan innehåller en ej utnyttjad

byggrätt. För tillkommande boende och verksamheter föreslår kontoret ett parkeringstal om 0. Detta med utgångspunkt i kvarterets centrala läge i staden och på Östermalm, ett högt cykelparkeringstal, direkt tillgång till kollektivtrafik samt ett ambitiöst mobilitetspaket.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontorets bedömer att planförslaget stämmer väl överens med stadens övergripande ambitioner att fortsatt stärka centrala Stockholm genom täta och attraktiva stadsdelar. Att fler bostäder kan tillskapas är en viktig del i strävan att skapa ett tryggt och levande City. Den blandade användningen med bostäder, kontor och handel innebär också att stadsmiljöns funktionsblandade karaktär kan bibehållas och utvecklas.

Stadsbyggnadskontoret menar ett uppförande av ett gårdshus inom fastigheten ansluter till stenstadens rådande stadsbyggnadstradition. Planförslagets ambition att både utveckla och bibehålla stenstadens bostadskaraktär och arkitektoniska särart stämmer väl överens med stadens intention att säkerställa områdets kulturhistoriska värde. Planens genomförande kan stödja en positiv utveckling av City som levande stadsdel och kulturmiljö.

Det befintliga gathuset rymmer idag kontor som inte har stöd i gällande detaljplan. Det är ett önskemål från fastighetsägaren att i det nya planförslaget medge kontorsanvändning jämte bostäder. Stadsbyggnadskontoret menar att denna dubbelanvändning kan accepteras då den befintliga kontorsverksamheten kan fortsätta samtidigt som bostadsanvändningen bibehålls. Detaljplanen medger således en flexibilitet över tid.

I avvägningen mellan konsekvenserna för de enskilda lägenheterna och det övergripande allmänna intresset att tillskapa nya bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen, har stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att den olägenhet som befintliga lägenheter drabbas av inte är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet utgår bland annat från områdets karaktär och förhållandena på orten. Kvarteret Riddaren ligger mycket centralt i Stockholm och att det finns anledning att räkna med förtätning av bebyggelse i nära anslutning till befintlig bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att de inkomna synpunkterna antingen har tillmötesgått eller besvarats med en tydlig motivering om varför så inte kunnat ske.

Kontoret föreslår att förslag till detaljplan antas.

Maria Sahlstrand
planchef

Martin Bretz
stadsplanerare

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
[stockholm.se](https://www.stockholm.se)